

## La rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni

### SOMMARIO

Premessa .....	2
1. Ambito soggettivo e oggettivo.....	3
2. Affrancamento del saldo attivo e riconoscimento degli effetti a fini fiscali .....	5
3. Modalità di versamento .....	7
4. Le indicazioni dell'OIC sulle modalità di contabilizzazione e di rivalutazione.....	8

## PREMESSA

L'articolo 110 del D.L. 14 agosto 2020, n. 104 (c.d. decreto Agosto), convertito con modificazioni dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126, prevede, per determinati soggetti, la possibilità di effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019. Successivamente, il D.L. n. 41/2021 (c.d. decreto Sostegni) ha esteso la rivalutazione in questione anche per il bilancio relativo all'esercizio 2020.

Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del 10%. Il maggior valore attribuito ai beni e alle partecipazioni può essere riconosciuto mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura del 3% per i beni ammortizzabili e non ammortizzabili.

L'Organismo Italiano di Contabilità (di seguito OIC) ha pubblicato sull'argomento il documento interpretativo n. 7 denominato *"Legge 13 ottobre 2020, n. 126 - Aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni"*.

## 1. AMBITO SOGGETTIVO E OGGETTIVO

Il comma 1 dell'art. 110, D.L. n. 104/2020 consente ai soggetti indicati **nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR<sup>1</sup> che non adottano i principi contabili internazionali** nella redazione del bilancio di rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, anche in deroga alle disposizioni sui criteri di valutazione di bilancio di cui all'art. 2426 del codice civile<sup>2</sup> e alle norme speciali.

Il comma 7 dell'art. 110, richiamando l'applicazione, in quanto compatibili, di precedenti disposizioni in materia di rivalutazione dei beni d'impresa<sup>3</sup>, estende la possibilità di accedere alla rivalutazione anche alle società di persone e alle imprese individuali<sup>4</sup>.

La norma esclude espressamente dalla rivalutazione gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa (c.d. immobili merce). Secondo l'OIC<sup>5</sup>, nel dettaglio possono essere oggetto di rivalutazione:

- i beni di impresa e le partecipazioni immobilizzate di controllo e collegamento comprese quelle a controllo congiunto (**joint venture**);
- i beni che soddisfano la definizione di **immobilizzazioni materiali** ai sensi dell'OIC 16 e di **beni immateriali** ai sensi dell'OIC 24 anche se completamente ammortizzati;
- beni immateriali ancora tutelati giuridicamente alla data di chiusura del bilancio in cui è effettuata la rivalutazione anche se i relativi costi, seppur capitalizzabili nello stato patrimoniale, sono stati **imputati interamente a conto economico**.

---

<sup>1</sup> Società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, società cooperative e società di mutua assicurazione, società europee di cui al regolamento (CE) n. 2157/2001, società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n. 1435/2003 residenti nel territorio dello Stato; enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali.

<sup>2</sup> Tali vincoli sono posti al fine di evitare che gli amministratori perseguano comportamenti opportunistici, volti ad accrescere o ridurre il patrimonio aziendale rispetto al valore che risulterebbe dall'applicazione di principi di valutazione convenzionalmente accettati, utilizzati per conferire omogeneità alle determinazioni quantitative d'azienda.

<sup>3</sup> Il comma 7 dell'art. 110, D.L. n. 104/2020 recita: *"Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli articoli 11, 13, 14 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, quelle del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162, nonché quelle del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86, e dei commi 475, 477 e 478 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311"*.

<sup>4</sup> Sorgono tuttavia alcune difficoltà applicative per le società di persone e per le ditte individuali in quanto l'intera normativa sulla rivalutazione dei beni di impresa è pensata in modo specifico per le società di capitali e poi estesa alle imprese Irpef dall'articolo 15, L. n. 342/2000.

<sup>5</sup> OIC, documento interpretativo n. 7 di marzo 2021 *"Legge 13 ottobre 2020, n. 126 - Aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni"*.

Di converso, sono esclusi dalla rivalutazione i beni utilizzati sulla base dei **contratti di leasing**. Questi ultimi possono essere rivalutati solo se già riscattati, in quanto solo in tal caso sono iscrivibili nell'attivo dello stato patrimoniale della società utilizzatrice<sup>6</sup>.

Il secondo comma dell'art. 110 in analisi, chiarisce che la rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, può essere effettuata **distintamente per ciascun bene** e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

Le imprese che hanno **l'esercizio non coincidente con l'anno solare** possono eseguire la rivalutazione nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 (ovvero l'esercizio relativo all'anno precedente), ove approvato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 104/2020. Tale facoltà è concessa a condizione che i beni d'impresa e le partecipazioni che si intende rivalutare risultino dal bilancio dell'esercizio precedente.

Successivamente l'art. 1-bis, comma 1 del D.L. n. 41/2021, ha introdotto il comma 4-bis all'articolo 110, D.L. n. 104/2020 prevedendo la possibilità di effettuare la rivalutazione anche *"nel bilancio relativo all'esercizio immediatamente successivo a quello di cui al comma 2"*, alle seguenti condizioni:

- la rivalutazione nel **bilancio 2020** deve riguardare esclusivamente i beni non rivalutati nel bilancio precedente (2019);
- non vi è la possibilità di affrancamento del saldo attivo e di riconoscimento degli effetti a fini fiscali, previsti ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 110 in commento.

Inoltre, la Legge di Bilancio 2021<sup>7</sup> ha previsto che le disposizioni dell'art. 14, L. 21 novembre 2000, n. 342, rubricato *"Riconoscimento fiscale di maggiori valori iscritti in bilancio"* **si applicano anche all'avviamento e alle altre attività immateriali** risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.

---

<sup>6</sup> Cfr. Appendice A dell'OIC 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio".

<sup>7</sup> La Legge 30 dicembre 2020, n. 178 ha disposto con l'art. 1, comma 83, l'introduzione del comma 8-bis all'art. 110, D.L. n. 104/2020.

## 2. AFFRANCAMENTO DEL SALDO ATTIVO E RICONOSCIMENTO DEGLI EFFETTI A FINI FISCALI

Il comma 3 dell'art. 110 prevede che il saldo attivo della rivalutazione possa essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di **un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi**, dell'Irap e di eventuali addizionali nella **misura del 10%**, da versare con le modalità indicate al successivo comma 6 (*v. infra*).

Ai sensi del comma 4, il maggior valore attribuito ai beni e alle partecipazioni può essere riconosciuto, ai fini fiscali, a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento di **un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap del 3% per i beni ammortizzabili e non ammortizzabili**. Tale imposta sostitutiva rappresenta un onere fiscale molto minore rispetto alla disciplina ordinaria vigente in materia<sup>8</sup>.

In ottemperanza **al principio OIC 25**, nel caso in cui i maggiori valori iscritti nell'attivo **non siano riconosciuti ai fini fiscali**, la rivalutazione determina l'insorgenza di una **differenza temporanea tra il valore contabile delle attività rivalutate e il loro valore ai fini fiscali**. Alla data della rivalutazione, la società iscrive pertanto le imposte differite, Ires e Irap, direttamente a riduzione della riserva iscritta nel patrimonio netto. Negli esercizi successivi, le imposte differite sono riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore<sup>9</sup>.

Le società che si avvalgono della legge di rivalutazione sono tenute ad **annotare nella nota integrativa** la rivalutazione effettuata indicando le modalità adottate per rivalutare i beni ammortizzabili. Le società forniscono inoltre l'informativa in tema di rivalutazioni prevista dai principi contabili OIC 16 (Immobilizzazioni materiali), OIC 21 (Partecipazioni), OIC 24 (Immobilizzazioni immateriali), OIC 25 (Imposte sul reddito) e OIC 28 (Patrimonio netto).

Il comma 5 disciplina il caso in cui i beni oggetto della rivalutazione siano oggetto di **specifiche operazioni prima del riconoscimento giuridico degli effetti fiscali**. Nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita (c.d. **periodo di sorveglianza**), ai fini della

---

<sup>8</sup> Si pensi al caso dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 176, comma 2-ter, TUIR (pari al 12%), oppure al caso del c.d. "riallineamento speciale" di cui all'art. 15, comma 10, D.L. n. 185/2008 (pari al 16%).

<sup>9</sup> Cfr. OIC 25, par. 63, l'operazione può avvenire attraverso l'ammortamento, la cessione dell'immobile o la successiva riduzione per perdita di valore.

determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Ai sensi del comma 8, si precisa che anche per i **soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali sia possibile effettuare** il riconoscimento fiscale di maggiori valori iscritti a bilancio, disposto dall'art. 14, comma 1, L. n. 342/2000 (c.d. **riallineamento**), anche con riferimento alle partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie ai sensi dell'articolo 85, comma *3-bis*, del TUIR. L'importo corrispondente ai maggiori valori oggetto di riallineamento, al netto dell'imposta sostitutiva di cui al citato comma 4, è vincolata una riserva in sospensione d'imposta ai fini fiscali che può essere affrancata versando l'imposta sostitutiva sul saldo attivo cumulativo della rivalutazione.

### 3. MODALITÀ DI VERSAMENTO

Ai sensi del **comma 6** le imposte sostitutive dei commi 3 e 4 devono essere versate **in un massimo di tre rate**.

La prima rata ha scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita, e le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi.

Gli importi da versare **possono essere compensati** ai sensi delle disposizioni sul versamento unitario e compensazione recate dagli articoli da 17 a 23, D.Lgs. n. 241/1997.

L'Agenzia delle entrate con la **risoluzione 30 aprile 2021, n. 29/E**, per consentire il versamento tramite modello F24 delle sopracitate imposte sostitutive, ha istituito i seguenti codici tributo:

- **"1857"** denominato *"IMPOSTA SOSTITUTIVA SUL SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE - art. 110, comma 3, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104"*;
- **"1858"** denominato *"IMPOSTA SOSTITUTIVA SUL MAGGIOR VALORE ATTRIBUITO AI BENI RIVALUTATI - art. 110, comma 4, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104"*.

## 4. LE INDICAZIONI DELL'OIC SULLE MODALITÀ DI CONTABILIZZAZIONE E RIVALUTAZIONE

Secondo l'OIC il **maggior valore dei beni rivalutati deve essere riportato nell'attivo dello stato patrimoniale** a fronte dell'iscrizione, in contropartita, del corrispondente saldo in una **voce di patrimonio netto**. Il saldo attivo da rivalutazione deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva<sup>10</sup>.

Con riferimento all'imposta sostitutiva da versare, il relativo **debito deve essere iscritto e valutato ai sensi dell'OIC 19**. Il debito deve essere attualizzato se l'effetto dell'attualizzazione è rilevante. In tal caso l'effetto dell'attualizzazione è contabilizzato nella voce di patrimonio netto in cui sono state imputate le rivalutazioni eseguite.

Inoltre, secondo le indicazioni **dell'OIC 25**:

- contabilmente l'imposta dovuta è portata a **riduzione della voce di patrimonio netto in cui sono state imputate le rivalutazioni eseguite**;
- i maggiori valori iscritti nell'attivo sono riconosciuti anche ai fini fiscali, pertanto la società **non iscrive imposte differite nel bilancio in cui è eseguita la rivalutazione**;
- nei bilanci successivi, la società rileva la **fiscalità differita**, allorché si generino differenze temporanee<sup>11</sup>.

Nel caso in cui la riserva da rivalutazione non sia affrancata, essa sarà soggetta a tassazione solo in caso di distribuzione della riserva stessa ai soci (c.d. **riserva in sospensione di imposta**). In tal caso si applicano i paragrafi **64 e 65 dell'OIC 25** pertanto le imposte differite relative alla riserva possono non essere contabilizzate se vi sono scarse probabilità di distribuire la riserva ai soci.

Con riferimento alle **modalità di rivalutazione** per l'OIC, il **limite massimo della rivalutazione**, ai sensi dell'art. 11, L. n. 342/2000, è fissato nei *"valori effettivamente attribuibili ai beni con riferimento alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri"*.

Ai fini dell'individuazione del valore costituente il limite massimo alla rivalutazione, si può utilizzare sia il criterio del **valore d'uso**, sia il criterio del **valore di mercato**. Nel caso dei beni ammortizzabili materiali e immateriali, la società può eseguire la rivalutazione adottando tre distinte modalità:

<sup>10</sup> Cfr. Art. 13, L. n. 342/2000, OIC 16 "Immobilizzazioni materiali", OIC 28 "Patrimonio netto".

<sup>11</sup> Si pensi al caso in cui la vita utile stimata del bene determini l'imputazione di una quota di ammortamento in bilancio eccedente la quota fiscalmente deducibile nell'esercizio di riferimento in base alle norme fiscali applicabili.



- rivalutazione del costo storico (valore lordo) e del relativo fondo di ammortamento;
- rivalutazione del solo costo storico (valore lordo);
- riduzione del fondo di ammortamento<sup>12</sup>.

In ogni caso l'applicazione di ognuno di questi metodi porta all'iscrizione in bilancio dello stesso valore netto contabile che va poi ripartito lungo la vita utile dell'immobilizzazione.

La rivalutazione di un'immobilizzazione materiale o un bene immateriale di per sé non comporta una modifica della vita utile. Restano ferme le disposizioni dei principi contabili nazionali di riferimento che prevedono l'aggiornamento della stima della vita utile nei casi in cui si sia verificato un mutamento delle condizioni originarie di stima.

Nel bilancio in cui è eseguita la rivalutazione, gli ammortamenti sono calcolati sui valori non rivalutati, in quanto la rivalutazione è ritenuta un'operazione successiva e pertanto **l'ammortamento di tali maggiori valori è effettuato a partire dall'esercizio successivo alla loro iscrizione.**

Il documento interpretativo OIC n. 7 non si esprime con riferimento alla rivalutazione dei beni d'impresa in caso di **affitto d'azienda**. Sul punto si ritengono validi i chiarimenti già forniti dalla circolare n. 14/E del 2017<sup>13</sup>, in occasione della rivalutazione prevista dall' art. 1, commi da 556 a 563, Legge n. 232/2016, con la quale l'Amministrazione finanziaria ha affermato che *"nell'ipotesi di affitto o usufrutto di azienda - ove non sia stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'articolo 2561 del codice civile concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili - la rivalutazione può essere eseguita solo dall'affittuario o usufruttuario, quale soggetto che calcola e deduce gli ammortamenti. Al termine dell'affitto o dell'usufrutto, l'azienda sarà trasferita al concedente, comprensiva dei beni rivalutati e della relativa riserva di rivalutazione, sempre che quest'ultima non sia stata già utilizzata per copertura di perdite o distribuita. L'imposta sostitutiva riferibile alla riserva trasferita al concedente costituirà per quest'ultimo credito d'imposta"*.

Dipartimento Scientifico

**Fondazione Studi  
Consulenti del Lavoro**  
Consiglio Nazionale dell'Ordine

**AREA ECONOMIA E FISCALITÀ**

A cura di:

**Sergio Giorgini** (coordinatore)  
**Dario Fiori**

<sup>12</sup> Cfr. Art. 5 decreto del MEF n. 162/2001.

<sup>13</sup> Cfr. Circolari n. 13/E del 2014, n. 11/E del 2009 e n. 18/E del 2006.